



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000396903

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000831-94.2022.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que é apelante SPE RFA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, é apelada GERTRUDES NUNES DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n.: 1000831-94.2022.8.26.0152

Comarca: Cotia (2ª Vara Cível)

Apelante: SPE Rfa Empreendimentos e Participações Ltda.

Apelado: Gertrudes Nunes dos Santos

Juiz: Rodrigo Aparecido Bueno de Godoy

Voto n. 36.566

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. IMPROCEDÊNCIA.

I. Caso em Exame

A autora firmou contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária registrada na matrícula, quitando parte do valor, mas, devido a dificuldades financeiras, busca a rescisão contratual e a devolução de 90% dos valores pagos. A sentença de primeira instância julgou parcialmente procedente o pedido, determinando a devolução de valores com retenção de 20% para despesas administrativas.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a rescisão do contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária é possível, considerando o inadimplemento da autora e a aplicação da Lei nº 9.514/97.

III. Razões de Decidir

3. A jurisprudência do STJ estabelece que, em contratos com alienação fiduciária, a rescisão deve seguir a Lei nº 9.514/97, afastando a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

4. A alienação fiduciária, mesmo sem registro, mantém sua eficácia entre as partes, exigindo o cumprimento das disposições legais específicas para rescisão.

IV. Dispositivo e Tese

5. Dá-se provimento ao recurso para julgar improcedente a ação, com a requerente arcando com as custas e despesas processuais e honorários advocatícios de 12% do valor atualizado da causa.

Tese de julgamento: 1. A rescisão de contrato com alienação fiduciária deve observar a Lei nº 9.514/97. 2. A alienação fiduciária é válida entre as partes, independentemente de registro.

Legislação Citada: Código Civil, art. 406, § 1º; art. 397. Lei nº 9.514/97, arts. 22, 26, 27. CPC/2015, art. 85, § 2º.

Jurisprudência Citada:

STJ, AgInt no REsp nº 1.927.025/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. 13.12.2021.

STJ, AgInt no REsp nº 1.823.174/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, j. 15.06.2021.

STJ, EREsp nº 1.866.844/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi,

Rel. p/ Acórdão Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, j. 27.09.2023.

Trata-se de ação de rescisão contratual c.c. devolução de quantias pagas alegando a autora que firmou Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel com a ré, em 06/05/2018, no valor total de R\$ 101.997,34, quitou o montante de R\$ R\$ 70.328,17, além dos importes de R\$ 9.839,71 e de R\$ 10.007,65, contudo, foi informada de que ainda há em aberto o saldo de R\$ 115.093,67, afirmando que, em função de crise financeira que atingiu seu orçamento, não possui mais condições de arcar com o valor das prestações, por isso incidiu em mora, e pretende a resolução do pactuado com devolução de parcelas pagas, destacando que apesar da existência da alienação fiduciária a ré não concedeu qualquer empréstimo, cuidando-se de garantia vinculada apenas ao parcelamento do próprio preço, requerendo seja rescindido o contrato, condenando-se a ré à devolução de 90% dos valores pagos.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou procedente em parte a ação para resolver o contrato, reconhecendo a culpa da parte autora, condenando a ré a devolver o saldo dos valores das parcelas pagas pela parte autora, após as retenções previstas das despesas administrativas de 20%, com correção monetária de cada pagamento calculada pelo INPC, até o trânsito em julgado, a partir de quando incidirão os juros de mora e correção na forma da operação prevista no art. 406, § 1º, do Código Civil, e, ainda, para reintegrar a ré na posse do imóvel, a partir do momento em que proceder aos pagamentos determinados e condenou a ré a arcar com as custas,

despesas processuais e honorários advocatícios, fixados estes em 15% do valor da condenação (fls. 315/322).

A requerida apelou alegando que as partes firmaram instrumento particular de venda e compra garantido por alienação fiduciária, o qual foi devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, aperfeiçoando-se o negócio jurídico, que se tornou perfeito e acabado, tornando definitiva a compra e venda e tendo havido a transferência do domínio à autora, por isso a rescisão do contrato é impossível, não se justificando a aplicação do CDC para tanto, além disso, aduz que estando a autora inadimplente e em mora com o contrato o caso se submete à tese do Tema 1095 do STJ, e não vinga a justificativa da sentença para não aplicação do Tema em questão (de que a mora não foi constituída conforme o artigo 26 da Lei 9.514/97), porque o inadimplemento e mora da autora são fatos incontroversos e tal fato incontroverso foi reconhecido na própria sentença, e o inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor, conforme o art. 397 do Código Civil, ademais, sustenta que o pedido de rescisão por desinteresse do comprador é equiparável ao inadimplemento e à mora e, por si só, é suficiente para caracterizar a quebra antecipada do contrato o (anticipatory breach), sendo desnecessária a constituição formal da mora do adquirente arrependido, razões pelas quais requer seja reformada a sentença para julgar improcedente a ação (fls. 325/248).

Foram apresentadas contrarrazões pugnando-se pela manutenção da sentença (fls. 354/364).

É o Relatório.

As partes firmaram em 06/05/2015, “Escritura Particular de Compra e Venda de Imóvel a Prazo com Constituição de Alienação Fiduciária e Outras Avenças” (fls. 148/173), para aquisição pela autora do imóvel descrito na inicial, mas diante de problemas financeiros, desistiu da aquisição e pleiteia a rescisão do contrato com a restituição de 90% dos valores pagos. A alienação fiduciária do bem foi averbada na matrícula do imóvel (fls. 144/147).

O entendimento vigente perante as 3ª e 4ª Turmas do STJ é no sentido de que: "nos casos de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária, a rescisão do contrato deve se dar de acordo com os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97, prejudicando o direito do consumidor de rescindir unilateralmente" (AgInt no REsp n. 1.927.025/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/12/2021, DJe de 15/12/2021.), bem como que: "existência de jurisprudência pacífica nesta Corte Superior no sentido de que o pedido de resilição dá ensejo à alienação extrajudicial do bem segundo as regras da Lei 9.514/1997, não se aplicando nesse caso o enunciado da Súmula 543/STJ" (AgInt no REsp n. 1.823.174/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 15/6/2021, DJe de 18/6/2021).

A questão foi objeto de apreciação pelo C. STJ no julgamento do Tema Repetitivo n. 1095, em 26/10/2022, restando sedimentada a seguinte tese: **"em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação**

específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor".

A consequência da jurisprudência vigente e tese firmada é a impossibilidade da desistência do contrato objeto de alienação fiduciária em garantia.

Predomina, ainda, o entendimento de que "é irrelevante o prévio registro do contrato de garantia de alienação fiduciária no Cartório de Títulos e Documentos para que o pacto tenha validade e eficácia entre as partes" (AgInt no REsp n. 2.106.754/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 3/7/2024.), bem como que:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES. MANUTENÇÃO. ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. REGISTRO. IMPRESCINDIBILIDADE.

1. A ausência do registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia, ao menos entre os contratantes, servindo tal providência apenas para que a avença produza efeitos perante terceiros.

2. Ainda que o registro do contrato no competente Registro de Imóveis seja imprescindível à constituição da propriedade fiduciária de coisa imóvel, nos termos do art. 23 da Lei nº 9.514/1997, sua ausência não retira a validade e a eficácia dos termos livre e previamente ajustados entre os contratantes, inclusive da cláusula que autoriza a alienação extrajudicial do imóvel em caso de inadimplência.

3. O registro, conquanto despiciendo para conferir eficácia ao contrato de alienação fiduciária entre devedor fiduciante e credor fiduciário, é, sim, imprescindível para dar início à alienação extrajudicial do imóvel, tendo em vista que a constituição do devedor em mora e a eventual purgação desta se processa perante o Oficial de Registro de Imóveis, nos moldes do art. 26 da Lei nº 9.514/1997.

4. A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação do bem em leilão para só então entregar eventual saldo remanescente ao adquirente do imóvel, descontados os valores da dívida e das demais despesas efetivamente comprovadas.

5. Embargos de divergência não providos.

(EREsp n. 1.866.844/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 27/9/2023, DJe de 9/10/2023.)

A existência do pacto de alienação fiduciária, obriga a observância da Lei n. 9.514/97 para a rescisão do contrato, ainda que o devedor fiduciante não tenha sido constituído em mora e nem consolidada a propriedade ao credor fiduciário, não admitindo a desistência.

Segundo o art. 22 da referida lei, a alienação fiduciária "é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel", tendo o parágrafo único expressamente estabelecido que tal garantia **"poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, podendo ter como objeto imóvel concluído ou em construção, não sendo privativa das entidades que operam no SFI"**.

O instituto da alienação fiduciária em garantia depende tão somente da transferência da propriedade resolúvel e da posse direta da coisa alienada, pelo devedor em favor do credor, e tem como escopo a garantia do pagamento da dívida contraída, requisitos que se reputam preenchidos no caso em tela, não havendo que se falar

em ficção jurídica ou desvirtuamento do instituto, afigurando-se irrelevante que a alienação fiduciária tenha sido firmada com a própria incorporadora/construtora e que não tenha havido a efetiva realização de um empréstimo em espécie, condições irrelevantes para a caracterização do instituto.

Pelo exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso para **Julgar-se Improcedente** a ação, arcando a requerente com as custas e despesas do processo e honorários advocatícios de 12% do valor atualizado da causa, em observância ao art. 85, § 2º, do CPC/2015, observada a gratuidade da justiça.

ALCIDES LEOPOLDO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica